



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202250000013531

Bogotá D.C., 07 MAR 2022

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR EMMANUELE FILIBERTO ANTONIO JOSE DE LUCA MATEUS (C.C. 76.754)**

Predio denominado Lote  
Vereda Usatama  
Municipio de Fusagasugá  
Departamento de Cundinamarca

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016 "Realización de los Estudios, Diseños, Construcción, Operación, Mantenimiento, Gestión Social, Predial y Ambiental de la ampliación tercer carril - doble calzada Bogotá - Girardot"

**ASUNTO:** Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000000561 del 15 de febrero de 2022. Predio TCBG-5-225

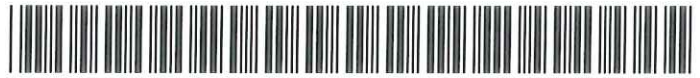
Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, identificada con NIT. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. 901.009.478-6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, se encuentra ejecutando el proyecto vial "Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia, el cual fue declarado de Utilidad Pública e Interés Social.

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 15 del mes de febrero del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000000561 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado Lote, ubicado en la vereda Usatama, jurisdicción del municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K005+429,08 (I) - Abscisas Final: K005+467,72 (I), identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 157-28315 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cédula Catastral No. **25-290-00-02-00-00-0007-0183-0-00-00-0000**, cuyo titular del derecho real de dominio es: **BRUNO EMMANUEL DE LUCA LINARES (C.C. 438.497), GUIDO ROMANO DE LUCA LINARES (C.C. 3.226.650) y EMMANUELE FILIBERTO ANTONIO JOSE DE LUCA MATEUS (C.C. 76754)**, quien se encuentra fallecido de conformidad al Registro Civil de Defunción, Indicativo Serial No. 09804877.

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000013531**

Que el día 17 del mes de febrero del año 2022, se envió la citación con radicado No. 202250000000571, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, citación que fue recibida en la dirección del predio el día 25 febrero 2022, y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, la citación con radicado No. 202250000000571, fue publicada en la página WEB de la ANI - VIA 40 EXPRESS, y en un lugar de acceso al público en las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la carrera 27 N°21-36 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, la cual fue fijada el 21 de febrero de 2022 y desfijada el 25 de febrero de 2022, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Contra la indicada oferta de compra no procede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el día siguiente de la entrega de este aviso en el lugar de destino de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

Atentamente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

**Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)  
3906013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000000561**

Bogotá D.C., 19 5 FEB 2022

Señores:

**BRUNO EMMANUEL DE LUCA LINARES (C.C. 438.497)**

**GUIDO ROMANO DE LUCA LINARES (C.C. 3.226.650)**

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR EMMANUELE  
FILIBERTO ANTONIO JOSE DE LUCA MATEUS (C.C. 76.754)**

Predio denominado Lote

Vereda Usatama

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

**REFERENCIA:**

Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016 "Realización de los Estudios, Diseños, Construcción, Operación, Mantenimiento, Gestión Social, Predial y Ambiental de la ampliación tercer carril – doble calzada Bogotá – Girardot"

**ASUNTO:**

Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: K005+429,08- I Final: K005+467,72- I ; localizado en el margen Izquierdo del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 5, a segregarse del Predio denominado Lote ubicado en la Vereda Usatama del Municipio de Fusagasugá departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-02-00-00-0007-0183-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-28315** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-5-225**.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, identificada con NIT. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. 901.009.478-6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto vial "*Ampliación Tercer*

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000000561**

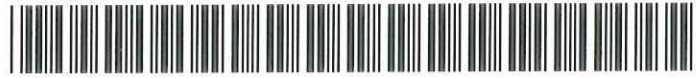
*Carril -Doble Calzada Bogotá – Girardot”, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.*

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-** ha delegado a **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto Vial.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-5-225, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado Lote ubicado en la Vereda Usatama del Municipio de Fusagasugá departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No.**25-290-00-02-00-00-0007-0183-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-28315** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **MIL CUARENTA COMA CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS (1.040,51 M<sup>2</sup>)**. junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** el **30 de septiembre de 2021**, por la suma de: **CIENTO DIEZ MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$110.934.020,00)** correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:





Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202250000000561

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	Ha	0,104051	\$ 853.100.500	\$ 88.765.960
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 88.765.960</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	13,55	\$ 28.200	\$ 382.110
M2	un	1	\$ 17.803.300	\$ 17.803.300
M3	un	1	\$ 3.051.100	\$ 3.051.100
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 21.236.510</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Guadua amarilla	m2	10	\$ 58.963	\$ 589.630
Coberitura pastos naturales	m2	727,09	\$ 245	\$ 178.137
Coberitura vegetación nativa	m2	303,42	\$ 492	\$ 149.283
Carbonero (D= 0.10-0.20 m)	un	1	\$ 14.500	\$ 14.500
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 931.550</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 110.934.020</b>

Nos permitimos informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorio previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 321 329 9468, 310 451 9272 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com) y [ediaz@consorcioruta40.com](mailto:ediaz@consorcioruta40.com).

Por otra parte, el artículo 61 de la ley 388 de 1997, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000000561**

oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Así mismo, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente, tomando este pago como parte de daño emergente.

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, **CONSTITUYÉNDOSE EN ENTREGA ANTICIPADA** que se hace efectiva con la firma del presente acuerdo y la entrega material del predio.

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existente la siguiente limitación, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-28315 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:



Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)  
3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000000561**

- Limitación al dominio consistente en servidumbre de acueducto, constituida mediante la Escritura Pública No. 9960 del 29 de noviembre de 1985 otorgada en la Notaria 29 de Bogotá D.C., debidamente registrado en la anotación No.002

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

Contra el presente comunicado no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-5-225, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por **LA CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **30 de septiembre de 2021**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



**FRANÇOIS REGIS LE MIERE**


Director de Proyecto

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**

Anexo: Copia de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación de Uso de Suelo expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Fusagasugá

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)  
3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
FORMATO	FICHA PREDIAL
CODIGO	GCSP-F-135
VERSION	001
FECHA	19/02/2015

PROYECTO DE CONCESION: AMPLIACION TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

CONTRATO No.: APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.: TCBG-5-225

ASCC: INICIAL K005+429.08

ASCC FINAL: K005+457.72

SECTOR O TRAMO: CUCHARAL-PUENTE RIO BLANCO

MARGEN: Izquierda

LONGITUD EFECTIVA: 38.54

UNIDAD FUNCIONAL: 5

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: BRUNO EMANUEL DE LUCA LINARES Y OTROS

CEBULA: 438.497

DIRECCION / EMAIL: Bg\_dluca@hotm... Calle 112 # 6b - 05 (Santa Barbara Alto)

DIRECCION DEL PREDIO: LT

MATRICULA INMOBILIARIA: 157-28315

CEBULA CATASTRAL: 25.2900002000000070133000000000

VEREDA/BARRIO: USATAMA

MUNICIPIO: FUSAGASUGA

DPTO.: CUNDINAMARCA

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: LOTE

TOPOGRAFIA: 0 - 7% Plana

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES:

LONGITUD	CANTIDAD	UNID
27.11	13.55	m
27.58	1.00	un
39.33	1.00	un
40.14		

TOTAL AREA CONSTRUIDA

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Guada amarilla	10		m <sup>2</sup>
Cobertura pastos naturales	727.09		m <sup>2</sup>
Cobertura vegetación nativa	303.42		m <sup>2</sup>
Domidero (D= 0.10x20 m)	1		un

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID
1	M1: Cerca en postes de madera con altura de 1.5m, separada cada 2m, con 5 hilos de alambre de púas.	13.55	m
2	M2: Tubería subterránea para canalización de aguas lluvias en concreto con diametro aproximado de 100 mm y longitud de 54.60 m aproximadamente.	1.00	un
3	M3: Caja de inspección en ladrillo bloque pintado e impermeabilizado con tapa en concreto de dimensiones 1.50 x 1.50 x 6.00 m.	1.00	un

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?

Tiene el inmueble cumplimiento de Propiedad Horizontal Ley 675 DE 2001?

Tiene el inmueble arrendado para arcaal en el momento del levantamiento de la FICHA PREDIAL?

Aplica Informe de Análisis de Área Remanente

De acuerdo al estudio de estudio, la franja que estipula el decreto 2770 debe abduirne?

FECHA DE ELABORACION: 24/02/2011

Elaboró: ING. LUISA FERNANDA SANTANA CALLEJAS

Revisó y Aprobó: ING. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CAMO

M.P.: 25222-402215 CND

M.P.: 25222-402215 CND

AREA TOTAL TERRENO: 5971.65 m<sup>2</sup>

AREA REQUERIDA: 1040.51 m<sup>2</sup>

AREA REMANENTE: 0.00 m<sup>2</sup>

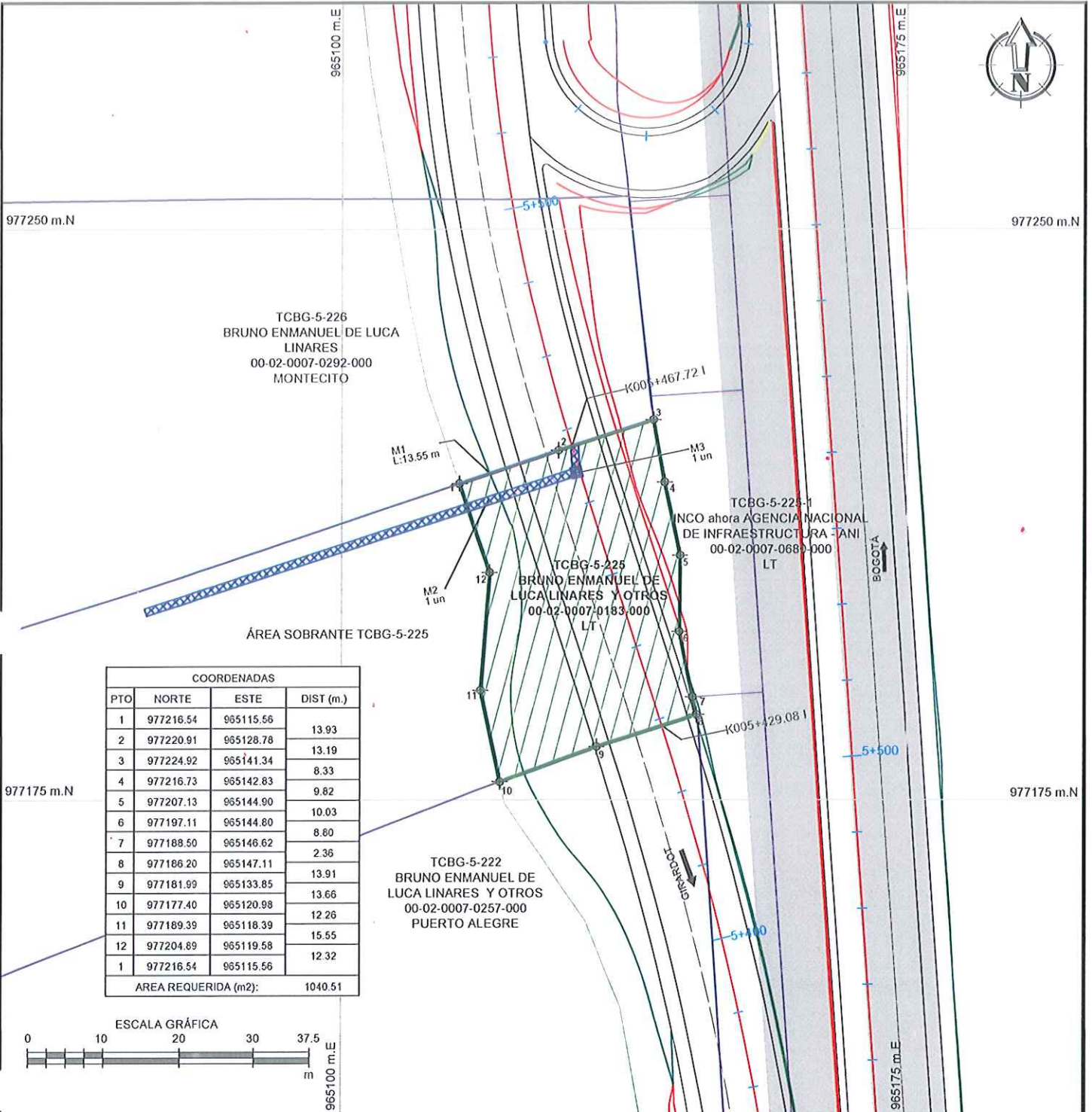
AREA SOBROANTE: 4931.14 m<sup>2</sup>

AREA TOTAL REQUERIDA: 1040.51 m<sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:**

- El nombre de la vereda es obtenido del plano de ZONIFICACION\_USQ\_DTL\_SUELO\_AURAL del POT del Municipio de Fusagasugá (Aprobado 029 de 2001).
- El área y lindero del predio son tomados de la Escritura Pública 2356 de 12/09/08 de la Notaría 1 de Fusagasugá.
- El área requerida del predio arcaal y se encuentra en Zona Agropecuaria (Tradicional) según el acuerdo 029 de 2001 (Plan de Ordenamiento Territorial) de Fusagasugá.
- La dirección del predio es tomada del certificado catastral expedido por el gestor catastral de Fusagasugá.
- 5.2e encuentra una diferencia respecto al lindero oriental de 0.02m (Longitud 40.14 m - longitud EP 40.11 m)
- La mejora M1 tiene una longitud total de 27.11 m, al encontrarse colindante con el predio TCBG-5-225, se divide en 2, así cada predio cuenta con el 50% de la mejora.
- Por medio de la Escritura Pública No. 2356 del 12 de septiembre de 2008 de la Notaría Primera de Fusagasugá, se realiza una compraventa parcial a favor del INCO Ahora Agencia Nacional de Infraestructura - ANI por un área de 428.35 m<sup>2</sup>, la cual se registra en el Folio de Matricula N° 157-28315 en la anotación N° 5.
- La cerca del predio privado se encuentra dentro del predio ANI.
- Se identificó que el propietario De Luca Mascot, Emmanuelle Filiberto Antonio José, identificado con cédula de ciudadanía No. 76754 se encuentra fallecido, de acuerdo con la consulta realizada a la Base de Datos Única de Afiliados (BDUA) del Sistema General de Seguridad Social en Salud BDUA-SGSSS y la Registraduría Nacional del Estado Civil, no obstante a la fecha de elaboración del mismo no se ha superado Certificación de defunción ni se evidencia en la predicción del predio el inicio de adjudicación de la propiedad por sucesión.
- Las mejoras M2 y M3 se toman de acuerdo a la localización e indicación del propietario, dado que en la visita a campo no es posible su visualización material ni física, teniendo en cuenta su característica subterránea.
- La mejora M2 se encuentra parcialmente delimitada fuera del área requerida, se incluye de esta manera teniendo en cuenta que al afectarse parcialmente pierde su funcionalidad.





**AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
 INQ. CATASTRAL Y GEOCESIA  
 M.P. 25222-115091 CND  
 APROBÓ: ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CAÑO  
 INQ. CATASTRAL Y GEOCESIA  
 M.P. 25222-315058 CND

INTERVENORIA: ANI (Agencia Nacional de Infraestructura), SEG (Sociedad de Estudios e Ingeniería), INCOPLAN (Instituto de Planificación), CONCESIONARIO: VIA 4000 EXPRESS, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: Ruta 4 CONSORCIO VIAL

ELABORÓ: LUISA FERNANDA SANTANA CALLEJAS  
 INQ. CATASTRAL Y GEOCESIA  
 M.P. 25222-408215 CND  
 DIBUJÓ: LUISA FERNANDA SANTANA CALLEJAS  
 INQ. CATASTRAL Y GEOCESIA  
 M.P. 25222-408215 CND  
 PROPIETARIO: BRUNO ENMANUEL DE LUCA LINARES Y OTROS

CONVENCIONES	
BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
LINEA DE COMPRA	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CHAFLAN DE LLENO	AREA REMANENTE
CHAFLAN DE CORTE	LINDERO
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA	POSTE
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	CERCAS
CAMINO O SENDERO	FUENTES HIDRICAS
VIA EXISTENTE	ZONA DE PROTECCIÓN
	SERVIDUMBRE

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
1040.51 m <sup>2</sup>	5971.65 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	4931.14 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

FECHA ELAB.: 24/08/2021  
 ESCALA: 1:750

UNIDAD FUNCIONAL: 5  
 PLANO: 1 de 1

No. CATASTRAL: 252900002000000070183000000000  
 FICHA GRAFICA No. TCBG-5-225

	<b>CERTIFICADO CATASTRAL BÁSICO TIPO 1</b>	<b>Código: FO-PT-036</b>
	<b>PLANIFICACIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO</b>	<b>Versión: 3</b>
		<b>Fecha de Aprobación: 02/06/2021</b>
<b>Elaboró: Profesional Universitario</b>	<b>Revisó: Director de Información y Planificación Territorial</b>	<b>Aprobó: Comité de Calidad</b>

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No. 02 del 2000, Ley 952 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

**CERTIFICADO No.: GCM-012020-10793**  
**FECHA DE EXPEDICIÓN: 07/09/2021**

**EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ**  
**GESTOR CATASTRAL MULTIPROPÓSITO**  
(Habilitado mediante Resolución 765 de 2020 IGAC)

**CERTIFICA**

Que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del Municipio de Fusagasugá:

INFORMACIÓN FÍSICA		INFORMACIÓN ECONÓMICA	
DEPARTAMENTO: 25-CUNDINAMARCA MUNICIPIO: 290-FUSAGASUGÁ NÚMERO PREDIAL: 252900002000000070183000000000 NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 25290000200070183000 DIRECCIÓN: LT MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-28315 ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> ): 5972 ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): 0		AVALÚO: \$ 189782000	
INFORMACIÓN JURÍDICA			
NUMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DEL PROPIETARIO	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
1	DE-LUCA MATEUS EMMANUELE-FILIBERT	C	000000076754
2	DE-LUCA LINARES BRUNO-EMMANUEL	C	000000438497
3	DE-LUCA LINARES GUIDO-ROMANO	C	000003226650
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS: 3</b>			

El presente certificado se expide para **JUZGADOS O ENTIDADES**.



**NOMBRE Y APELLIDOS**  
**DIRECTOR DE INFORMACIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

GESTIÓN DOCUMENTAL:

Original Destinatario

Elaboró: Edgar Sebastian Cubillos Hortua – Contratista



Dirección: Calle. 6 N° 6 - 24, Alcaldía Fusagasugá - Cundinamarca  
[www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co](http://www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co)  
[atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co](mailto:atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co)  
Teléfonos: 886 81 81 – Fax: 886 81 86  
Línea gratuita: 01 8000 12 7070  
Código Postal: 252211

P



	<b>CERTIFICADO CATASTRAL BÁSICO TIPO 1</b>		<b>Código: FO-PT-036</b>
	<b>PLANIFICACIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO</b>		<b>Versión: 3</b>
			<b>Fecha de Aprobación: 02/06/2021</b>
<b>Elaboró: Profesional Universitario</b>		<b>Revisó: Director de Información y Planificación Territorial</b>	<b>Aprobó: Comité de Calidad</b>

**NOTAS:**

- La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.
- De conformidad con el artículo 2.2.2.2.5 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.  
Parágrafo. La inscripción en el catastro no contribuye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio, Resolución 070/2011 IGAC.
- Los datos personales contenidos en el presente documentos deben ser tratados de acuerdo a la Ley 1581 de 2012.
- La base de datos consultada no incluye información de los catastros diferentes al municipio de Fusagasugá.
- Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co](mailto:atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co)



**FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO**

**Código: FO-DI-0XX**

**PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO**

**Versión: 1**

**Página: 1 de 4**

Elaboró: Profesional Universitario  
MECI-CALIDAD

Revisó: Secretario de Planeación  
Profesional Universitario

Aprobó: Comité MECI – CALIDAD – Alcalde

**FECHA: 18 MARZO DE 2021**

**RADICACION: TCBG –5-225**

<b>IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>	
<p>Propietario: <b>DE-LUCA MATEUS EMMANUELE-FILIBERT</b>            Número Catastral: <b>00-02-0007-0183-000</b>            Número Matrícula Inmobiliaria: <b>157-28315</b>            Área del predio: <b>5972 m2</b> <b>NOTA:</b> Según información base catastral            Área construida: <b>0 m2</b> <b>NOTA:</b> Según información base catastral            Clasificación del Suelo: <b>ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL</b>            Localización: <b>VEREDA USATAMA</b>            Dirección: <b>LT</b>            Datos del solicitante: <b>CONSORCIO VIAL RUTA 40</b>            Numero de recibo: <b>08-2021005023</b></p>	
<b>LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO</b>	
<p>Georeferenciado: <b>NO</b>            Detalles del Entorno: <b>NO</b>            Curvas de nivel: <b>NO</b>            Localización del predio: <b>SI</b></p> <p>Cuadro de coordenadas: <b>NO</b>            Cuadro de mojonos y distancias: <b>NO</b>            Cuadro de áreas: <b>NO</b>            Identificación de Vecinos de los predios colindantes: <b>SI</b></p>	
<b>DEFINICIÓN</b>	
<p>Solicitar concepto de la Corporación Autónoma Regional Cundinamarca –CAR, para dar categoría al cuerpo de agua identificado que se evidencian en la cartografía oficial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Decreto 1449 de 1977 consagra en su artículo 3 literal b, que los propietarios de predios, tienen la obligación de mantener cobertura boscosa en Áreas Forestales Protectoras, dentro de las cuales define como tal una faja no inferior a 30 metros de anchura, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua</p>	
<b>VIA PANAMERICANA</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008);</li> <li>2. Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional. 60 metros.</li> <li>3. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008), 05 metros.</li> <li>4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008), 08 metros.</li> </ol>	
<b>AFECTACIONES VIALES</b>	
<p><b>Plan Vial:</b></p> <p><b>NOTA: SE DEBE PARAMENTAR MÍNIMO 33 MTS. A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA</b></p>	
<p><b>AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:</b></p> <p><b>Artículo 174. P.O.T. DEFINICIÓN.</b> La zona de conservación hidrológica y protección de nacimientos se refiere al área determinada para la realización de un manejo sostenible de los cuerpos hídricos. (Ríos, quebradas, lagunas, pantanos, humedales, etc.) Comprende el cauce natural, la ronda hidráulica de los cuerpos de agua y las áreas de protección respectivas.</p>	





<b>FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO</b>		<b>Código: FO-DI-0XX</b>
<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>		<b>Versión: 1</b>
		<b>Página: 2 de 4</b>
<b>Elaboró:</b> Profesional Universitario	<b>Revisó:</b> Secretario de Planeación Profesional Universitario	<b>Aprobó:</b> Comité MECI – CALIDAD - Alcalde

**FECHA:** 18 MARZO DE 2021

**RADICACION:** TCBG –5-225

<b>PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL</b>	<p><b>Artículo 175. P.O.T. CAUCE NATURAL.</b> El cauce natural es el área de uso público ocupada por una corriente natural al alcanzar niveles máximos por corrientes ordinarias. El cauce debe mantenerse en su estado natural; en caso de riesgo o amenaza podrán ser canalizados y rectificados algunos tramos, contando con la respectiva autorización de las autoridades ambientales competentes, sin alterar en mayor medida su equilibrio ecológico y cualidades paisajísticas. Bajo ninguna circunstancia los cauces de agua naturales podrán ser rellenos.</p> <p><b>Artículo 176. RONDA HIDRAULICA.</b> La ronda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno no edificable, de uso público, constituida por franjas paralelas a las líneas de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la preservación ambiental y el equilibrio ecológico.</p> <p>A) Se establece como ronda un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos y quebradas en zonas urbanas no desarrolladas.</p> <p><b>Artículo 178. DEMARCACIÓN DE LAS RONDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN.</b> La demarcación en los planos oficiales de las rondas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que deben contar con el visto bueno de la autoridad ambiental competente.</p> <p><b>Artículo 179. USOS.</b> En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten los siguientes usos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico.</li><li>• Recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos y las cadenas ecológicas.</li></ul>
	NINGUNA
<b>OBSERVACIONES</b>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría</li><li>• Anexar Factibilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, enlace al servicio público (acueducto, red eléctrica.)</li><li>• El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) y/o Decretos que lo reglamentan.</li><li>• El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, recopilado por el Decreto 1077 de 2015).</li><li>• Los usos que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción.</li></ul>
<b>CONCEPTO DE NORMA SEGÚN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)</b>	





**FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO**

Código: FO-DI-0XX

**PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO**

Versión: 1

Página: 3 de 4

Elaboró: Profesional Universitario  
MECI-CALIDAD

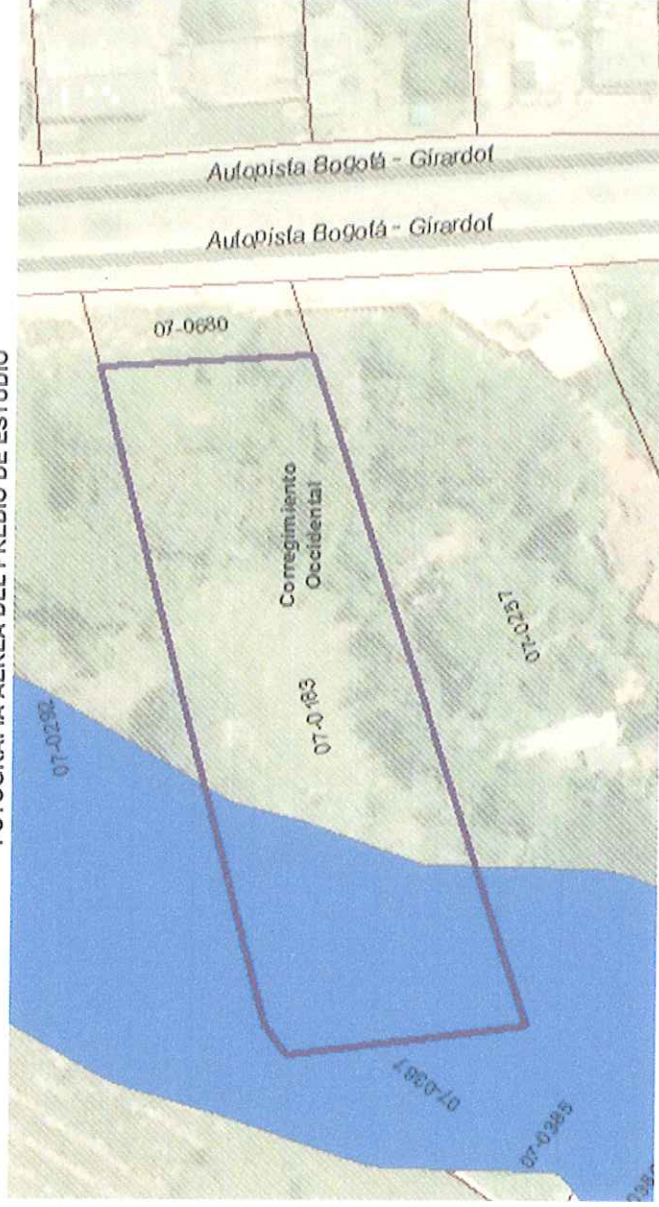
Revisó: Secretario de Planeación  
Profesional Universitario

Aprobó: Comité MECI – CALIDAD – Alcalde

FECHA: 18 MARZO DE 2021

RADICACION: TCBG –5-225

FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO



**USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN**

**Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ**

Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas:

1. ZONA DE PROTECCION
2. ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA Y DE NACIMIENTOS
3. ZONA DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS
4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA
5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL
6. ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE.
7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA
8. CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES
9. ZONA MULTIPLE ESPECIA

**5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL**

Corresponde a las áreas ubicadas en las veredas usatama, la parte baja de las veredas la aguadita, bermejál, tierra negra, jordán, las veredas piamonte, el resguardo, bosachoque, viena, el novillero, san antonio, la parte baja de las veredas la palma, pekín, sauces, bethel, las veredas mosquera, la venta, la isla, sardinas, mesitas, palacios, guayabal, bóchica, guavio.

**USO PRINCIPAL:** agropecuario tradicional y forestal. se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la formación de la malla ambiental, contemplando la construcción de cercas vivas de un mínimo de cinco (5.00) metros, sembradas con especies ornamentales o forestales.

**USO COMPATIBLE:** infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierra, vivienda de propietarios y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granja avícolas, cuniculas y silvicultura y proyectos de ganadería intensiva estabulada.

**USOS CONDICIONADOS:** agricultura mecanizada, cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura





**FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO**

**Código:** FO-DI-0XX

**PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO**

**Versión:** 1

**Página:** 4 de 4

**Elaboró:** Profesional Universitario  
**MECI-CALIDAD**

**Revisó:** Secretario de Planeación  
Profesional Universitario

**Aprobó:** Comité MECI – CALIDAD - Alcalde

**FECHA:** 18 MARZO DE 2021

**RADICACION:** TCBG –5-225

de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, siempre y cuando no resulte predios menores a los indicadores por el municipio para tal fin.

**USOS PROHIBIDOS:** usos urbanos y suburbanos, asentamientos industriales de transformación y manufactureros.

El tamaño mínimo de fraccionamiento de la propiedad en estas zonas no podrán ser menor a cinco punto nueve (5.9) hectáreas.

**PARAGRAFO 3:** las explotaciones agropecuarias se deberán acoger a la normatividad ambiental vigente obteniendo y/o legalizando los permisos y/o licencias requeridas para su operación, de acuerdo con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental.

**PARAGRAFO 4:** la administración municipal a mediano plazo, realizará estudios de microzonificación para la implementación de usos agropecuarios, igualmente estudios de usos del suelo, índices de ocupación, construcción y áreas mínimas de lotes, para las vías de primer y segundo orden ubicadas en estas zonas.

**2. ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA Y DE NACIMIENTOS**

Se establecen franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de nacimiento y no inferior a 30 metros de ancho a lado y lado de del cauce natural o de la ronda hidráulica, siendo estas demarcadas en sentido paralelo al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.

**USO PRINCIPAL:** Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

**USOS COMPATIBLES:** Recreación pasiva o contemplativa.

**USOS CONDICIONADOS:** Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

**USOS PROHIBIDOS:** Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, taia y rocería de la vegetación.

**PARAGRAFO 2:** Para establecer el manejo y administración de ésta zona la administración municipal en el corto plazo desarrollara planes de manejo integral para cada una de las rondas.

**VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 075 del 23 de Enero de 2003)**

APLICA	SI	NO	X
--------	----	----	---

**OBSERVACIONES**

- Presentar anteproyecto Para solicitar proceso de urbanismo, según resolución 1002 de 2010 anexo: plano topográfico objeto de la solicitud, firmado por profesional; plano proyecto urbanístico, debidamente firmado por arquitecto; certificación expedida por el profesional responsable de los ploteos domiciliarios, o autoridad municipal o distrital competente indicando la dirección inmediata, estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómeno de remoción en masa; inspecciones ambientales que señalen las medidas de mitigación de riesgos, en predios ubicados en zonas de amenaza de origen geotécnico o hidrológico y permitan la visibilidad de futuros desahucios.

**Nota:** Se recomienda actualizar área para que coincida con la escritura y el certificado de tradición y libertad.

*Paula Vanessa Gil Cuenca*  
CONTRATISTA

PAULA VANESSA GIL CUENCA

*Arq. Carlos Humberto Novoa P.*

ARQ. CARLOS HUMBERTO NOVOA P.  
DIRECCION DE INFORMACION Y PLANIFICACION TERRITORIAL  
DIRECTOR



PROYECTO:  
AMPLIACIÓN A TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDDI

CONTRATO DE CONCESIÓN No 04 de 2016

CONTRATISTA: CONSORCIO RUTA 40

CONCESIONARIO: VÍA 40 EXPRESS

INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN

AVALÚOS 27 OCTUBRE 2021

APROBACIÓN AVAÚOS POR INTERVENTORIA

AVALÚOS 13 OCTUBRE 2021

No	No. Predio	NOMBRE PROPIETARIO	FICHA PREDIAL	TUBIO DE TÍTULO	FICHA SOCIAL	AVALÚO	OBSERVACIONES
1	ICBG-5-225	BRUNO EMMANUEL DE LUCA LIRARES, GUIDO ROMARO DE LUCA LIRARES Y EMMANUELE FLIBERTO ANTONIO JOSE DE LUCA MATEUS	0	0	0	1	
2	ICBG-5-221	HERNANDO GOMEZ PINILLA	0	0	0	1	
3	ICBG-7-121	INVERSIONES NEIRA PERDOMO & CIA S A S EN LIQUIDACIÓN Y GME SOLUCIONES S A S	0	0	0	1	
4	ICBG-7-241	ARTUR LIMHADA	0	0	0	1	
5	ICBG-7-263	VICTOR MANUEL DIAZ HERNANDEZ	0	0	0	1	
			0	0	0	5	

  
ANDRES MAURICIO AGUIRRE CANO  
Profesional Predial  
CONSORCIO SEG-INCOPLAN





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-5-225

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LT

VEREDA: USATAMA

MUNICIPIO: FUSAGASUGÁ

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

SOLICITANTE: El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

Aprobado  
13-10-2021  
*[Handwritten signature]*

BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE 30 DE 2021



**TABLA DE CONTENIDO**

1. **INFORMACIÓN GENERAL**
  - 1.1. Solicitante
  - 1.2. Tipo de inmueble.
  - 1.3. Tipo de avalúo.
  - 1.4. Marco Normativo.
  - 1.5. Departamento.
  - 1.6. Municipio.
  - 1.7. Vereda o Corregimiento.
  - 1.8. Dirección del inmueble.
  - 1.9. Abscisado de área Requerida.
  - 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
  - 1.11. Uso Por Norma.
  - 1.12. Información Catastral.
  - 1.13. Fecha visita al predio.
  - 1.14. Fecha del informe de avalúo.
  
2. **DOCUMENTOS**
  
3. **INFORMACIÓN JURÍDICA**
  - 3.1. Propietario
  - 3.2. Título de adquisición
  - 3.3. Matricula inmobiliaria
  - 3.4. Observaciones jurídicas
  
4. **DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
  - 4.1. Delimitación del sector
  - 4.2. Actividad predominante
  - 4.3. Topografía
  - 4.4. Características climáticas
  - 4.5. Condiciones agrologicas
  - 4.6. Servicios públicos
  - 4.7. Servicios comunales
  - 4.8. Vías de acceso y transporte
  
5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
  
6. **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
  - 6.1. Ubicación
  - 6.2. Área del terreno
  - 6.3. Linderos





- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Unidades fisiográficas
- 6.6. Áreas construidas
- 6.7. Características constructivas
- 6.8. Anexos, otras construcciones
- 6.9. Cultivos y especies
  
7. MÉTODOS VALUATORIOS
  
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
  - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
  - 8.2. Depuración del mercado
  
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
  - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)
  
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
  - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
  - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
  - 10.3. Servidumbres
  - 10.4. Zonas de protección
  
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN
  - 11.1. Costos de reposición
  - 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)
  
12. CÁLCULO VALOR ANEXOS
  - 12.1. Costos de reposición
  - 12.2. Depreciación (fitto y corvinni)
  
13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
  - 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies
  
14. CONSIDERACIONES GENERALES
  
15. RESULTADO DE AVALÚO
  
16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA



**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Usatama.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** LT.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K005+429,08 l y abscisa final K004+467,72 l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene uso Lote.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el uso por norma del predio es ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS Y ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	25-290- 00-02-00-00-0007-0183-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	0 Ha 5.972,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	0,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2021</b>	\$189.782.000

Fuente: Consulta catastral IGAC.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 17 de septiembre de 2021.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 30 de septiembre de 2021.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

**DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del predio TCBG-5-225.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-5-225.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.

**DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Consulta Catastral del predio.





- Estudio de títulos de predio TCBG-5-225.

### 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

#### 3.1. PROPIETARIOS:

- BRUNO ENMANUEL DE LUCA LINARES C.C. 438.497
- GUIDO ROMANO DE LUCA LINARES C.C. 3.226.650
- EMMANUELE FILIBERTO ANTONIO JOSÉ DE LUCA MATEUS C.C. 76.754

3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública 4908 del 31 de diciembre de 2013 de la Notaría 2 de Fusagasugá.

3.3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 157-28315.

3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Se destaca que según folio de matrícula inmobiliaria No. 157-28315, sobre el predio objeto de avalúo recaen los siguientes gravámenes, limitaciones al dominio o medidas cautelares:

- **Anotación 002:** Servidumbre de Acueducto en favor del predio "LA PONDEROSA" citada en el Parágrafo Segundo de la Cláusula Primera de la Escritura Pública 9960 del 29 de noviembre de 1985 de la Notaría 29 de Bogotá, acto debidamente registrado en la anotación 002 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-28315 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

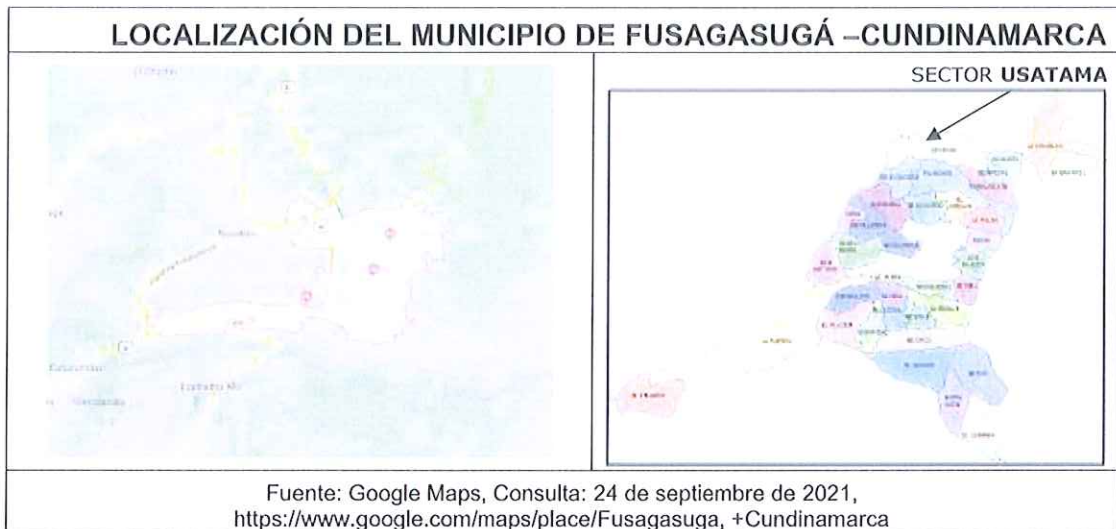
5

**NOTA:** El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

### 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Usatama, se localiza al norte del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá. Este sector limita al norte con el municipio de Sylvania, al occidente con el perímetro urbano del municipio de Sylvania, al oriente con las veredas Aguadita y Bermejál y al sur con las veredas Bosachoque, Piamonte y Tierranegra<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Página oficial del municipio, <http://www.Fusagasuga-Cundinamarca.gov.co>.



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo del corredor de servicios y de actividades agropecuarias.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana (0-7%).
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Templado húmedo. La altura promedio es de 1726 msnm, y la temperatura media anual es de 20°C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros.<sup>2</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQNb, cuenta con un valor potencial de 49 y las siguientes características<sup>3</sup>:

6

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQNb	Templado húmedo	Depósitos coluvio aluviales	Typic Udifluvents, Fluventic Hapludolls, Aeric Fluvaquents	Profundos. Bien drenado. Fertilidad baja.	Baja

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cundinamarca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994.



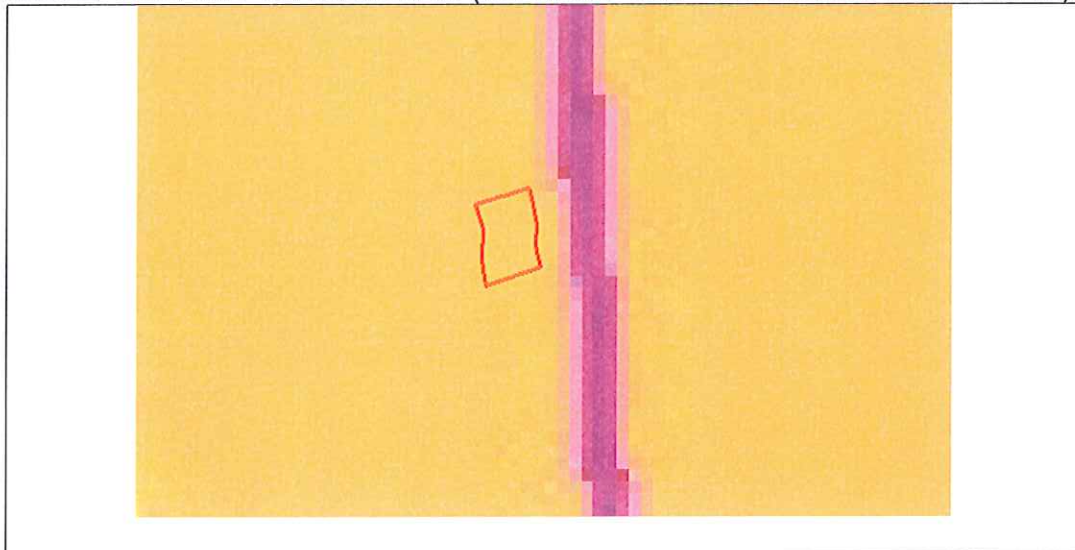


**PREDIO TCBG-5-225**

- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Fusagasugá.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al norte del municipio, al norte de la cabecera urbana, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al sector se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 029 de 2001 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de Planeación e Infraestructura de Fusagasugá, la franja requerida se encuentra dentro del uso normativo ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS Y ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL. No obstante, a lo anterior la franja objeto de avalúo se encuentra ubicado en una zona de la cual su uso es ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).





## CONVENCIONES

ZONA DE PROTECCION	40'012.951,64 M2
ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA	4'553.854,83 M2
ZONA DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS.	9'361.532,91 M2
ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA	26'031.387,75 M2
ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE	13'722.471,72 M2
ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	76'257.075,26 M2
<b>PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 1R</b>	<b>420.112,63 M2</b>
PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 2R	274.762,08 M2
PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 3R	200.684,84 M2
ZONA SUBURBANO 1	1'294.479,73 M2
ZONA SUBURBANO 2	1'753.439,36 M2
ZONA SUBURBANO 3	14'652.164,90 M2
CENTROS POBLADOS	183.176,89 M2
ZONA URBANA	13'732.034,83 M2
ZONA EXPANSION 1	1'031.337,89 M2
ZONA EXPANSION 2	38.533.71 M2
ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS NEGRAS	
ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS	
ZONA MATADERO REGIONAL	

— CORREDOR VIAL DE SERVIDORES PUBLICOS  
 — DIMENSIONAL URBANA  
 — DIMENSIONAL RURAL  
 — DIMENSIONAL ESPECIAL

Fuente: Zonificación de uso de suelo Rural – Municipio de Fusagasugá.

### 6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Usatama el cual se encuentra aproximadamente a 4,47 Km del perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá - Cundinamarca.

8

#### UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 24 de septiembre de 2021





**PREDIO TCBG-5-225**

**6.2. ÁREA DEL TERRENO:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO:	5.971,65 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	1.040,51 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	4.931,14 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1.040,51 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-5-225.

**6.3. LINDEROS:** Los linderos específicos del predio y del área de adquisición se relacionan a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	27,11 m	BRUNO ENMANUEL DE LUCA LINARES Y OTROS (MJ 1-3)
SUR	27,58 m	BRUNO ENMANUEL DE LUCA LINARES Y OTROS (MJ 8-10)
ORIENTE	39,33 m	INCO Ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 3 - 8)
OCCIDENTE	40,14 m	BRUNO ENMANUEL DE LUCA LINARES Y OTROS (MJ 10-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-5-225.

**6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la carretera Nacional Bogotá-Girardot, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en cada sentido.

9

**6.5. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 1.040,51 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con pendiente plana, su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL.

**6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**6.8. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos.

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Cerca en postes de madera con altura de 1.5 m, separadas cada 2 m, con 5 hilos de alambre de púas.	13,55	m	5	Bueno	30



**PREDIO TCBG-5-225**

M2: Tubería subterránea para canalización de aguas lluvias en concreto con diámetro aproximado de 1.00 m y longitud de 64.60 m aproximadamente.	1,00	Un	14	Bueno	100
M3: Caja de inspección en ladrillo bloque pañetado e impermeabilizado con tapa en concreto de dimensiones 1.50 x 1.50 x 6.00 m.	1,00	Un	14	Bueno	70

**6.9. CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies objeto de valuación.

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Guadua amarilla	10	m <sup>2</sup>
Cobertura pastos naturales	727,09	m <sup>2</sup>
Cobertura vegetación nativa	303,42	m <sup>2</sup>
Dormidero (D= 0.10-0.20 m)	1	un

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1170 de 2015, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

10

**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.





**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad Fisiográfica 1:**

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo Zona Agropecuaria Tradicional se encontró las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - AGROPECUARIO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3108586230	Jairo Riveros	Fusagasuga	Bosachoque	Finca	\$ 450,000,000	0.3000	320
2	3144348522	Carmen Sandoval	Fusagasuga	Bosachoque	Finca	\$ 800,000,000	0.3500	700
3	3165146908	Marina	Fusagasuga	Resguardo	Finca	\$ 250,000,000	0.1581	200
4	3114528377	Alcira	Fusagasuga	Resguardo	Lote	\$ 350,000,000	0.4000	0.00

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad fisiográfica 1**

**Método de Comparación o de Mercado:** Para determinar el valor de Ha de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró cuatro ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

11

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - AGROPECUARIO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL
1	3108586230	Jairo Riveros	Fusagasuga	Bosachoque	Finca	\$ 450.000.000,00	\$ 427.500.000	0,3000	\$ 838.333.333	320,00	\$ 550.000	\$ 176.000.000
2	3144348522	Carmen Sandoval	Fusagasuga	Bosachoque	Finca	\$ 800.000.000,00	\$ 760.000.000	0,3500	\$ 871.428.571	700,00	\$ 650.000	\$ 455.000.000
3	3165146908	Marina	Fusagasuga	Resguardo	Finca	\$ 250.000.000,00	\$ 245.000.000	0,1581	\$ 833.689.943	200,00	\$ 550.000	\$ 110.000.000
4	3114528377	Alcira	Fusagasuga	Resguardo	Lote	\$ 350.000.000,00	\$ 338.500.000	0,4000	\$ 848.750.000	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 833.100.461,96						
DESMIACION ESTÁNDAR						13.828.755,27	LIMITE SUPERIOR	\$ 866.927.217,23				
COEFICIENTE DE VARIACION						1,62%	LIMITE INFERIOR	\$ 839.273.706,68				

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.



**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

**Unidad fisiográfica 1**

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Bosachoque	Finca	\$ 838.333.333
2	Bosachoque	Finca	\$ 871.428.571
3	Resguardo	Finca	\$ 853.889.943
4	Resguardo	Lote	\$ 848.750.000
<b>PROMEDIO</b>			<b>\$ 853.100.462</b>
<b>DESVIACION ESTÁNDAR</b>			<b>13.826.755</b>
<b>COEF DE VARIACION</b>			<b>1,62%</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>			<b>\$ 866.927.217</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>			<b>\$ 839.273.707</b>

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se comporta de manera similar a los puntos de investigación del mercado, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

12

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$853.100.500

**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**

**Oferta 1:** Finca sobre la vía panamericana, vereda Bosachoque, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 0.3 Ha, cuenta con dos construcciones, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo

**Oferta 2:** Finca sobre la vía Panamericana, vereda Bosachoque, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 0.35 Ha, cuenta con una casa grande, dos piscinas y salón de eventos, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo

**Oferta 3:** Finca a 3 minutos de la vía panamericana, vereda El Resguardo, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 0.1581 Ha, cuenta con dos casas prefabricadas, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo





**Oferta 4:** Lote de terreno sobre la vía Panamericana, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 0.4 Ha, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

**10.3. SERVIDUMBRES**

La franja objeto de avalúo no presenta servidumbre en el área de terreno requerida.

**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS**

**12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 199.

13

**12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	5	30	16,67%	2	12,00%	\$32.085,99	\$3.851,43	\$28.234,56	\$ 28.200
M2	14	100	14,00%	2	10,31%	\$19.849.096,60	\$2.045.747,14	\$17.803.349,46	\$ 17.803.300
M3	14	70	20,00%	2	14,22%	\$3.557.031,00	\$505.905,85	\$3.051.125,15	\$ 3.051.100

**13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES:**

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo (Ver anexo 16.4. Presupuesto Cultivos Y Especies):



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-5-225**

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Guadua amarilla	10	m <sup>2</sup>	\$58.963
Cobertura pastos naturales	727,09	m <sup>2</sup>	\$245
Cobertura vegetación nativa	303,42	m <sup>2</sup>	\$492
Dormidero (D= 0.10-0.20 m)	1	un	\$14.500

**NOTA:** Se toma el valor de la especie "Carbonero" como nombre común de la especie "Dormidero"





#### **14. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- La franja presenta una ubicación con frente sobre la vía nacional que conduce de la ciudad de Bogotá al municipio de Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- La franja esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con la disponibilidad de los servicios públicos básicos.
- El predio presenta un topografía definida como plana.
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área requerida.
- De conformidad con la ficha predial las mejoras M2 y M3 se toman de acuerdo a la localización e indicación del propietario, dado que en la visita a campo no es posible su visualización material ni física, teniendo en cuenta su característica subterránea.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avalúado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

15



**15. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	Ha	0,104051	\$ 853.100.500	\$ 88.765.960
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 88.765.960</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	13,55	\$ 28.200	\$ 382.110
M2	un	1	\$ 17.803.300	\$ 17.803.300
M3	un	1	\$ 3.051.100	\$ 3.051.100
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 21.236.510</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Guadua amarilla	m2	10	\$ 58.963	\$ 589.630
Cobertura pastos naturales	m2	727,09	\$ 245	\$ 178.137
Cobertura vegetación nativa	m2	303,42	\$ 492	\$ 149.283
Carbonero (D= 0.10-0.20 m)	un	1	\$ 14.500	\$ 14.500
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 931.550</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 110.934.020</b>

**TOTAL AVALÚO: CIENTO DIEZ MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$110.934.020,00).**

Bogotá, D.C., 30 de septiembre de 2021.

16

Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**

Representante Legal  
Matrícula RNAP F-01-96  
RAA AVAL-17035154

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**

Perito Avaluador  
RAA AVAL-1014242133





**16. DOCUMENTOS ANEXOS**

**16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO**

**ENTORNO**

**VISTA ENTORNO**



**VISTA ENTORNO**



**CONSTRUCCIONES ANEXAS**

**M1**



**M1**



17

**CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**CULTIVOS**



**CULTIVOS**






**16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**

	<b>FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO</b>	Código: FO-DI-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>	Versión: 1
		Página: 1 de 4
Bogotá - Pertenencia Territorial: AGRICOLA (CVA)	Regimen: Sistema de Planeación Urbana (Ley 160 de 1994)	Aprobación: Carrera 96D - CALDAS - BOGOTÁ

FECHA: 18 MARZO DE 2021

RADICACION: TCBG-5-225

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: DE UJICA MATEUS EMERANUELE FLEISCH Número Catastral: CO-01-0307-2183-030 Número Matrícula Inmobiliaria: 157-25514 Área del predio: 1872 m <sup>2</sup> BUITA. Según información base catastral Área construida: 0 m <sup>2</sup> BUITA. Según información base catastral Destinación del Suelo: ZONA AGROPESQUERA TRADICIONAL Localización: VEREDA USATAMA Distrito: U.T. Oficina del catastro: CORREGIMIENTO UVAL BUITA 46 Número de recibo: 28-2021030521	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georreferenciado: NO Detalles del terreno: NO Cuentas de nivel: NO Construcción del medio: SI Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de moedas y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Verificación de Veracidad de los croquis: COORDINAR SI	
DEFINICIÓN	
<b>AFECCIONES</b> HERIDAS Ronda Matriz	Emitir concepto de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CAR) para ser otorgado el derecho de agua beneficiado que se radica en la cartografía oficial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi Decreto 1446 de 1977 con cargo en su artículo 11 literal b), por los propietarios de arboles, fustes o coligales de cualquier especie que existan en Arroyo Fuentecita Protectora, dentro del predio delimitado en el plano que acompaña a este escrito, para ser a su favor la zona de reserva de agua, a cada lado de las caídas de las torres quebradas y troncos, para permitir el paso y el tránsito de los lagos o depósitos de agua.
<b>AFECCIONES VALES</b> Pista Vial	<b>VIA PAMAMESGANA</b> 1. Plano de zona Arroyo Fuentecita con Ley 1250 de 2000. 2. Anillo de primer orden con vías que conforman la sistema Nacional de Carreteras y el eje vial Nacional 52 metros. 3. Franja de aislamiento (Decreto 4096 de 2000), 05 metros. 4. Calzada de pavimentación de ingreso al predio (Decreto 4080 de 2005), 05 metros. 
<b>ÁREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN</b>	<b>Área de Reserva o Zona de Protección</b> La zona de conservación hídrica y protección es el nacimiento de arroyo Arroyo Fuentecita para la realización de un trabajo de conservación de las aguas, riego, fustes, troncos, lagos, pedregales, troncos y Corchones o cañas que se radican en el área de reserva de agua y en áreas de protección respectivas.





	<b>FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO</b>	Código: FO-04-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO</b>	Versión: 1
		Página: 2 de 4
Edición: Medellín - Diciembre   Bogotá - Septiembre y Planes de MEC-BOGOTÁ	Redacción: Septiembre y Planes de Sistema de Interacción	Aprobación: Octubre - CALIDAD - Bogotá

FECHA: 18 MARZO DE 2021

RADIACIÓN: TCBG-5-225

	<p><b>Artículo 175. P.O.U. CAUCE NATURAL.</b> El cauce natural es el área de una quebrada o arroyo por una corriente natural, ubicada sobre terrenos con riberas existentes. El cauce debe mantenerse en su estado natural en caso de riesgo a derrumbes o deslizamientos, y recibir las acciones de manejo con la respectiva autorización de las autoridades ambientales competentes. En zonas en riesgo se debe su estabilidad ecológica y mantenerse en estado de conservación. No se permite la construcción de obras de agua que alteren su dinámica.</p> <p><b>Artículo 176. FONDA HERÁLDICA.</b> La fonda heráldica de los cuartos de agua es la línea de terreno no edificable de los predios, limitada por la línea de abasto del agua permanente, con un suelo y sistema que permita la infiltración de excedentes, la retención de la presencia ambiental y el manejo ecológico.</p> <p>En las edificaciones construidas en zonas de riesgo (Z1) debe permitirse el uso máximo de aguas a nivel de los niveles de suelo y evitando en estas zonas la contaminación.</p> <p><b>Artículo 177. DEMARCACIÓN DE LAS ZONAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN.</b> La demarcación en las zonas edificables de los cuartos y áreas de protección de los cuartos de agua en el predio debe ser a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que define como zona de riesgo de inundación y riesgo de deslizamiento.</p> <p><b>Artículo 178. USOS.</b> En las zonas de protección de los cuartos de agua se permiten los siguientes usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pisos, terrazas y jardines de plantas que permitan el drenaje de agua y el uso de zonas verdes.</li> <li>• Recreación pasiva, evitando impactos ecológicos negativos y reduciendo al máximo el uso de zonas verdes.</li> <li>• Una intervención que afecte la permeabilidad de las zonas y las cadenas ecológicas.</li> </ul>
TIPO DE USO DE INTERÉS CULTURAL	AMBIENTE
<b>OBSERVACIONES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dar prioridad a la Norma Técnica Colombiana (NTC) 1010 - Ley 400 del 97 de Bogotá y Bogotá.</li> <li>• Garantizar la factibilidad de terrenos públicos con planes de seguridad, sobre el suelo público (anexo con el estudio).</li> <li>• El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 25 del 2021 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) de Bogotá por el reglamento.</li> <li>• El presente concepto es de carácter informativo, no constituye un permiso de construcción, ni otorga derechos ni obligaciones al propietario (excepto el Artículo 21 del Decreto 1665 de 2010 expedido por el Decreto 1977 de 2013).</li> <li>• Los usos que se presenten en el predio en los alrededores por la respectiva licencia de construcción.</li> </ul>	
<b>CONCEPTO DE NORMA SEGUN ACUERDO 028 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)</b>	



	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-000
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
Elaboró: Profesional Universitario MEDICALDAD		Página: 1 de 4
Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario		Aprobó: Carlos RIVERA - CALLEJAS - Agente

FECHA: 18 MARZO DE 2007

RADICACION: TCBG-5-225

FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO

**USO DEL SUELO SEGUN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REOLAMENTAN**

**ANEXO 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGUAYÁ**  
Para la clasificación de los usos de suelo en la zona rural se establecieron las siguientes zonas:

1. ZONA DE PROTECCION
2. ZONA DE CONSERVACION HEREDITICA Y DE NACIMIENTOS
3. ZONAS DE AGRIPECUARIAS Y AREAS PROTEGIDAS
4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA
5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL
6. ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE
7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA
8. CORREDOR VIAL DE ESPACIO RURAL
9. ZONA MULTIPLE ESPESOR

**6. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL**

Corresponde a las explotaciones en las unidades familiares, la parte baja de las veredas o aguadas, terrapén, tierra negra, pedregal, las veredas pedregales, el resguardo boschoso, zona o cuerdón, con afincas, la parte baja de las veredas y otros pedregales, bosques, bosques matorrales, matorrales, áreas matorrales, huertas, parcelas, parcelas, bosques, cuerdones.

**USO PRINCIPAL:** agricultura tradicional y familiar en forma familiar como vivienda o 20% del pedregal para uso familiar diversificado - vivienda, para promover la formación de la ciudad agrícola y el desarrollo de zonas urbanas de un máximo de 1000 (1.000) hectáreas, con énfasis en aspectos estructurales y sociales.

**USO COMPATIBLE:** actividades para conservación de bienes de educación de forma, vivienda de protección y explotación extractiva mineral y explotación de oro rural, actividades artesanales, comercio y agricultura y proyectos de servicios internos sustentables.

**USOS CONDICIONADOS:** agricultura tradicional, zona de finca, grupos sociales, recuperación, usos de conservación, infraestructura.







**16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
5-225									
ANEXO	ITEM	Detalle del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptada	Unidad del ítem
M1	M1. Cerca en postes de madera con altura de 1.5m, separadas cada 2m, con 5 hilos de alambre de púas	Cerca cerca	sq	\$ 8.907,00	0,27	\$ 2.350,89	\$ 32.085,09	\$ 32.085,09	m
		Cerca Postes x 2,2 m-Ordinario	un	\$ 23.792,00	0,50	\$ 11.796,00			
		Alambre de púas (400 m) C.A. 14.5	m	\$ 242,00	5,00	\$ 1.210,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	0,33	\$ 6.683,39			
		Total costo directo				\$ 32.044,28			
		Total Construcción	unidad		1,00	\$ 32.085,09			
<a href="https://www.homedecor.com.co/lonjainmobiliaria/produccion/50471/grupo-cerca-1-x-15-1000g">https://www.homedecor.com.co/lonjainmobiliaria/produccion/50471/grupo-cerca-1-x-15-1000g</a>									
M2	M2. Tubería subterránea para canalización de aguas lluvias en concreto con diámetro aproximado de 1.00 m y longitud de 64.00 m aproximadamente	Plantío	m2	\$ 2.842,00	64,00	\$ 181.688,00	\$ 19.849.096,60	\$ 19.849.096,60	Un
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	64,00	\$ 1.391.824,00			
		Tubo clase I concreto sin refuerzo 24"	m	\$ 270.708,00	64,00	\$ 17.347.312,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	45,00	\$ 913.385,00			
		Total costo directo				\$ 19.849.096,60			
		Total Construcción	Unidad		1,00	\$ 19.849.096,60			
M3	M3. Caja de inspección en ladrillo bloques perforado e impermeabilizado con tapa en concreto de dimensiones 1.50 x 1.50 x 8.00 m.	Plantío	m2	\$ 2.842,00	2,25	\$ 6.394,50	\$ 3.587.031,00	\$ 3.587.031,00	Un
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	13,50	\$ 294.043,50			
		Muro de obra bloques esparto No. 4	m2	\$ 33.417,00	36,00	\$ 1.203.012,00			
		Pantalla impermeabilizada muros I e	m2	\$ 34.297,00	36,00	\$ 1.234.692,00			
		Concreto comercial gris común 1500 PSI	m3	\$ 265.140,00	2,25	\$ 596.565,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	8,00	\$ 162.024,00			
Total costo directo				\$ 3.587.031,00					
Total Construcción	Unidad		1,00	\$ 3.587.031,00					

**16.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIE**

GUADUA				
VALOR UNITARIO ESPECIE	DENSIDAD SIEMBRA	AREA SEMBRADA	# Plantas/area sembrada	VALOR M2
\$ 9.434,00	0,16	1	6,25	\$ 58.963

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
CARBONERO	\$ 14.500	\$ 58.000	\$ 116.000	\$ 145.000

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 245
VEGETACION NATIVA	\$ 492





**16.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

- De conformidad con el protocolo para avalúos ANI de fecha 01/08/2019, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
5. Impuesto Predial	\$0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0,00	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$0</b>	

Bogotá, D.C., 30 de septiembre de 2021.

Cordialmente,



**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
Matrícula RNAP F-01-96  
RAA AVAL-17035154



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL- 1014242133

Aprobado





**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-5-225**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 30 de septiembre de 2021, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

- MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**  
 DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.  
 SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.  
 JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.  
 OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo
1	TCBG-5-225	\$110.934.020

**SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Trujillo, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de FUSAGASUGÁ Sector rural, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvieron los resultados para valor de área de terreno, valor de construcción y valor de avalúo para seguro en los casos que aplica, contenidos en los informes de los estudios valuatorios.

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 09:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-5-225**

**COMITÉ DE AVALÚOS**




**DIÉGO MONROY RODRÍGUEZ**

Representante Legal  
Matricula RNAP F-01-96  
RAA AVAL-17035154



**SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN**

Miembro Comité  
RAA AVAL-1024546304



**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**


Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**

Perito avaluador  
RAA AVAL-1014242133

25

Aprobado  


**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
"CORFELONJAS"**

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**